METSÄNOMISTAJA

Pörssihait kiinnostuivat turvallisesta metsästä

Metsäkiinteistökauppaa käydään taloussurkeudesta huolimatta tasaiseen tahtiin.

Lama ei ole rokottanut metsäkiinteistöjen kauppaa. Huono taloustilanne on kuitenkin näkynyt hieman kiinteistönvälittäjien asiakaskunnassa.

”Meille on tullut uusia asiakkaita ostajiksi. Jos asiakkaalla on aiemmin ollut pörssissä rahaa kiinni, nyt haetaan turvallisempia sijoituskohteita”, kertoo toimitusjohtaja **Antti Mähönen** Järvi-Suomen Metsätilat Oy LKV:stä.

Yhtiö välittää metsätiloja Savossa ja Keski-Suomessa. Sen omistajia ovat alueen metsänhoitoyhdistykset.

Metsän hinta noussut tasaisesti

Maanmittauslaitoksen johtavan asiantuntijan **Esa Ärölän** mielestä on ymmärrettävää, että metsä kiinnostaa taloudellisesti epävarmoina aikoina.

”Toistaiseksi metsän hinta on noussut koko ajan. Taustalla voi myös olla muita arvoja, jotka vaikuttavat hintakehitykseen.”

Esimerkiksi Etelä-Suomessa metsämaa on hyvin kallista siihen nähden, kuinka paljon puukaupoilla on mahdollista tienata. Ärölä pohtii, liittyykö Etelä- ja Varsinais-Suomessa raakamaan hintaan odotuksia siitä, että maalla voisi olla arvoa myös muussa kuin metsätalouskäytössä.

Joka tapauksessa etelän kova hintataso on karkottanut puhtaat metsätaloussijoittajat pohjoisemmaksi, jossa hintataso vastaa paremmin tuotto-odotuksia.

Loppuvuodesta odotetaan vilkasta

Alkuvuonna tehtiin Maanmittauslaitoksen tilaston mukaan 1 513 metsätilakauppaa, mikä on hieman vähemmän kuin viime vuonna samaan aikaan. Ärölän mukaan kaupankäynti kuitenkin yleensä vilkastuu syksyllä.

Metsäkiinteistökaupat tänä vuonna

Yksinomaan metsämaata sisältävät yli kahden hehtaarin kiinteistökaupat 30.6. 2105 mennessä

Maakunta	Keskihinta (mediaani), e/ha	Kauppojen lukumäärä	Pinta-alan keskiarvo, ha
Päijät-Häme	4 824	37	19,9
Uusimaa	4 572	30	12,3
Kanta-Häme	4 430	22	19,3
Varsinais-Suomi	4 070	57	10,9
Satakunta	3 823	74	17,3
Pirkanmaa	3 698	95	17,4
Etelä-Savo	3 632	107	22,6
Kymenlaakso	3 499	71	14,3
Etelä-Karjala	3 353	64	12,7
Keski-Suomi	3 329	96	26,4
Pohjois-Savo	2 717	134	23,9
Pohjanmaa	2 645	84	8,9
Pohjois-Karjala	2 624	124	64,3
Etelä-Pohjanmaa	2 174	114	15,3
Keski-Pohjanmaa	1 940	31	23,4
Kainuu	1 523	119	141,6
Pohjois-Pohjanmaa	1 443	197	27,3
Lappi	855	55	48,4
Ahvenanmaa	–	2	–
MT **Koko maa**	**2 700**	**1 513**	**33,8**

Lähde: Maanmittauslaitos

”Heinäkuu oli jo poikkeuksellisen vilkas. Elokuussa oli hiljaisempaa, kun moni välittäjä oli lomilla”, Mähönen kertoo.

Metsäpalstan myyntiajaksi hän arvioi keskimäärin 1,5–2 kuukautta.

Syksy on otollista aikaa kaupankäyntiin, sillä maastoon pääsee vielä hyvin tutkimaan tarjontaa. Keskitalvella kaupankäynti vaikeutuu, kun on pakkasta ja metsässä lunta.

> Etelän kova hintataso on karkottanut puhtaat metsätaloussijoittajat pohjoisemmaksi.

Tarjonta on Mähösen mukaan pysynyt hyvänä. Liikkeellä on perikuntien ohella myös kuntia, jotka paikkaavat talouttaan myymällä maata.

Päijät-Hämeessä hintahuippu

Alkuvuoden korkein keskimääräinen hinta, 4 824 euroa hehtaarilta, löytyy Päijät-Hämeestä. Halvimmat tilat ostettiin Pohjois-Suomesta.

Hehtaarikohtaisiin hintoihin pitää kuitenkin suhtautua varauksella, sillä tapauskohtainen vaihtelu on valtavaa. Muutama uudistuskypsä palsta panee maakunnan tilastot päälaelleen.

Myytyjen kohteiden keskikoko oli alkuvuonna vajaat 34 hehtaaria. Pohjanmaalla, Varsinais-Suomessa, Uudellamaalla ja Etelä-Karjalassa myytiin keskimäärin pienimpiä tiloja.

Suurimmat koot tilastoitiin Kainuussa, jossa UPM on jo myynyt isoja tiloja ja markkinoi edelleen palstoja. Kainuulaisten myyntikohteiden keskikoko oli yli 140 hehtaaria. Lukumääräisesti eniten kauppoja tehtiin Pohjois-Pohjanmaalla.

Pohjois-Suomessa puumarkkinoita haittaa, että kuitu- ja energiapuun käyttökohteita on niukasti. Puun kysyntäongelmat eivät kuitenkaan näytä heijastuneen metsätilakauppoihin.

”Pohjois-Suomen puumarkkinatilanne on kieltämättä mietityttänyt. Puumarkkinoiden supistuminen ei toistaiseksi ole näkynyt kauppahintojen alenemisena. Liekö selityksenä se, että hintataso on jo suhteellisen alhainen”, Ärölä aprikoi.

HANNA LENSU

VINKKI

Nämä asiat houkuttelevat ostajia

Liikenneyhteydet kunnossa. Palstalle tai sen viereen pääsee autolla. Tienkäyttöoikeudet tiedossa.
Rajat näkyviin. Rajalinjat auki, rajapyykit esiin.
Metsäsuunnitelma. Ajan tasalla oleva metsäsuunnitelma helpottaa kohteen arviointia ja myyntiä.
Paljon tai vähän hoidettavaa. Osa ostajista haluaa palstan, jossa on paljon hoitotöitä tehtävänä. Toiset taas etsivät hyvin hoidettuja kohteita. Molemmilla on kysyntää.
Lähde: Antti Mähönen, Järvi-Suomen Metsätilat Oy LKV

JUKKA PASONEN

Etelässä maksetaan metsästä ylihintaa

Suomessa Maanmittauslaitos tilastoi metsätilakaupat hehtaarikohtaisilla hinnoilla. Menetelmä on ongelmallinen, sillä yksittäisten kauppakohteiden euromäärät heittelevät valtavasti sen perusteella, kuinka arvokasta puustoa palstalla sattuu olemaan.

Tilastojen tulkinnanvaraisuus korostuu, jos kauppoja on tehty vain vähän.

”Olisi hyvä, jos saisimme kuutioperusteiset hinnat, kuten Ruotsissa. Se palvelisi ostajia, myyjiä ja kaikkia metsänomistajia. Ongelmana on, että kaupanvahvistajia ei voi velvoittaa kirjaamaan puuston tilavuustietoja”, sanoo Maanmittauslaitoksen johtava asiantuntija **Esa Ärölä**.

Hänen mukaansa Etelä-Suomen kohteista maksetaan ylihintaa verrattuna niiden metsätalouden tuottoon.

”Jos tilan arvo määritetään summa-arvomenetelmällä, siitä tulisi kauppahintana vähentää heti verojen vaikutuksena 20 prosenttia pois. Silti Etelä-Suomessa maksetaan hintoja, jotka ylittävät summa-arvon.”

Metsänhoitaja **Hannu Liljeroos** pitää Metsälehden verkkosivuilla omaa tilastoaan siitä, kuinka paljon kuutioista maksetaan metsätilakaupoissa.

Liljeroos seuraa sähköisille kauppapaikoille tulevia tiloja ja laskee kaupanteon jälkeen kauppahintarekisterin tietojen perusteella kuutiokohtaiset hinnat. Alle 10 hehtaarin tilakaupat eivät ole tilastossa mukana.

Liljeroosin syyskuun tilastossa oli tammi–elokuulta 1 069 kauppaa, joiden keskihinta oli 26 euroa kuutiolta.

Kovimpia kuutiohintoja maksettiin Hämeen–Uudenmaan alueella, missä 57 kohteen keskikuutiohinnaksi tuli 44 euroa. Tukkiprosentti myydyillä kohteilla oli keskimäärin 38 ja puuston tilavuus keskimäärin 118 kuutiota hehtaarilla.

Alhaisimmillaan kuutiohinnat olivat Lapissa, 17 euroa kuutiolta. Kainuussa ja Pohjois-Pohjanmaalla keskihinta oli 20 euroa kuutiolta.

HANNA LENSU

Suomalainen metsä on hyvä sijoitus

Sijoittamalla metsään saat taloudellisen hyödyn lisäksi fyysistä ja henkistä voimaa sen virkistyskäytöstä. Kun ostat palan suomalaista metsää, omistat jotain pysyvää, jonka arvo säilyy sukupolvelta toiselle.

Tornator myy metsätiloja ympäri Suomea. Tutustu heti myytäviin metsätiloihin osoitteessa www.tornator.fi/metsatilat

Uusia kohteita tulee myyntiin jatkuvasti. Tilaa uutiskirjeemme netistä, niin saat tiedon uusista kohteista ensimmäisten joukossa.

TORNATOR
VASTUULLISTA METSÄOSAAMISTA

Finnlamellin hirsi jättää vapaat kädet unelmille

Finnlamellin hengittävä, ekologinen hirsi on paras valinta kodin tai vapaa-ajan asunnon materiaaliksi.

Viimeistele itse

Viimeistele kotisi itse - on uusi toimituskonseptimme, joka antaa sinulle vapaat kädet oman kotisi viimeistelyyn. Kysy lisää hirsitalomyyjältämme!

www.finnlamelli.fi

Tutustu laajaan mallistoomme netissä ja tilaa kuvastomme:
www.finnlamelli.fi

Finnlamelli
Jykevää täyttä hirttä